NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

Annual Report 1984-85

46104·001

86-0869/

Board of Directors

Mr. E. Campbell
Chairman
Mr. R. MacLaggan
Vice-Chairman
Mrs. G. Bergeron
Mr. W. Bell
Mr. A. Harquail
Mrs. R. Murray
Mr. G. Richmond

Board of Directors from left to right: Georgette Bergeron, Roberta Murray, Eugene Campbell, Robert MacLaggan, Arthur Harquail, William Bell. Missing from photo: George Richmond.

Office of the President
New Brunswick Housing Corporation

Bureau au Président
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

15 October 1985

The Honourable Jean Gauvin
Minister of Housing
Province of New Brunswick
Fredericton, New Brunswick

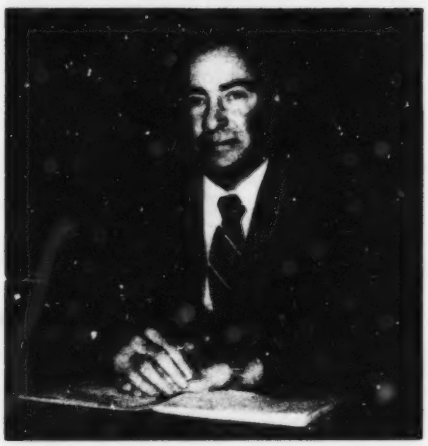
Dear Mr. Gauvin:

On behalf of the Board of Directors, I have the pleasure to submit to you the eighteenth Annual Report of the New Brunswick Housing Corporation and the financial statements for the year ended 31 March 1985

Yours very truly,

R. S. MacLaggan
President

President's Message



R. S. MacLaggan

Residential construction activity during fiscal 1984-85 fluctuated substantially over the 12-month period. The continuance of moderate interest rates, coupled with the pent up demand for homeownership units appears to have led to increased activity in the fourth quarter of the fiscal period. This is evidenced by the increased sales of Corporation held land over the last fiscal year. During the 1984-85 fiscal period 125 serviced lots and approximately 135 acres of undeveloped land were sold under the Land Assembly Program.

Housing starts during the three-month period from January to March 1985 showed a marked increase over the same period of the previous fiscal year, increasing by 158% according to CMHC housing start data. Preliminary data from this same source indicated the upswing in activity would continue throughout the coming fiscal period. The requirement for fiscal restraint on the part of the Provincial Government resulted in curtailment or termination of a number of government programs. The Corporation was able to maintain its presence in the social housing field throughout the period even though activity in certain program areas was reduced. The delivery mechanism for the Mortgage Relief Programs, Mortgage Assistance Program and Homeownership Promotion Plan due to expire on November 30, 1984 and July 31, 1985, respectively, was changed whereby homeowners who qualified for these programs were prepaid in the form of lump sum payments as opposed to monthly payments. This resulted in substantial savings in administrative expenses to the Corporation.

During the 1984-85 fiscal year, the Province elected to concentrate its resources on the home improvement needs of New Brunswick residents as well as the New Construction Loans Program.

The Home Improvement Loans Program continued to be the flagship program of the Corporation. A total of 546 loans were approved at a cost of $1.95 million. Under the New Construction Loans Program, in excess of $6 million was expended to assist 347 families in the acquisition of homeownership units.

The Province continued its support of low income rental households through its Public Housing Program and the Rental Assistance programs. A 79-unit senior citizen complex at Market Square in Saint John was officially opened and occupied during the fiscal period. Phase II of the Brunswick Street Project in Fredericton was also completed. Thus, the complement of public housing units available in the province was raised to 4,273 units. The maximum rent levels under the Rental Assistance to the Elderly and the Disabled programs were increased during the fiscal year. These changes resulted in both an increase in the qualifying income levels of the program recipients and the maximum levels of assistance available.

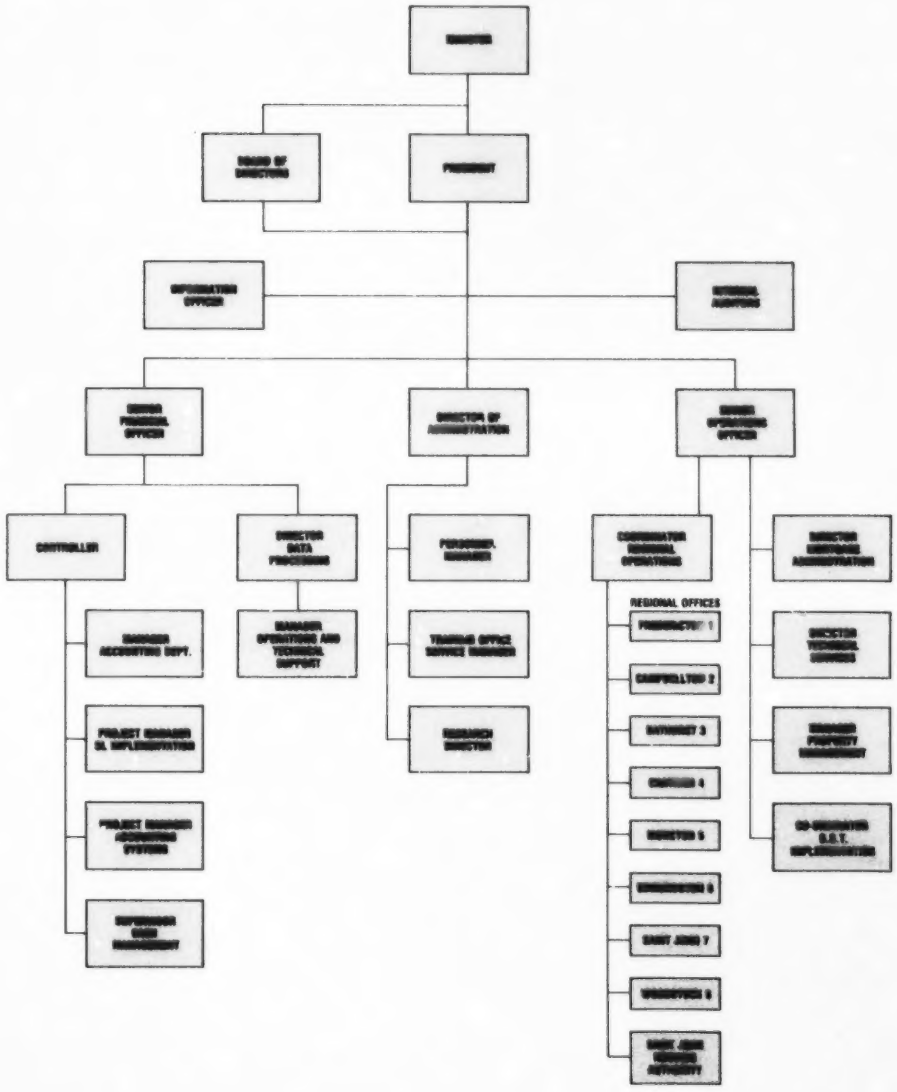
During the 1984-85 fiscal period the Corporation was involved in a number of studies. The Clarkson Gordon review, undertaken during the 1983-84 fiscal period, continued to have substantive impacts on the operating methods of the New Brunswick Housing Corporation. As a result of this review a reorganization and productivity improvement process was initiated. Several improvements in the areas of organizational structure, accounting, management control and the general operation of the Corporation were realized during the 1984-85 fiscal year.

As well, the Corporation participated in two other major studies initiated by Government. Through studies conducted by the Office of Government Reform, senior staff of the Corporation were actively involved in a variety of issues such as, a review of social programs and policies, a regional boundaries study and an examination of government technical services. This reform process was well underway at the end of the fiscal period.

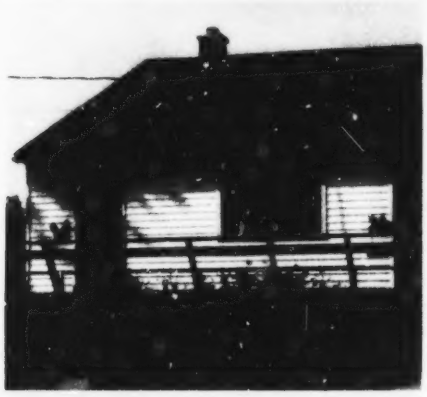
During the same period, the Provincial Government engaged the services of the Scientific Management Corporation to conduct a management effectiveness study, the results of which will be forthcoming in the early part of the next fiscal year.

I would like to express my sincere thanks to the staff of the New Brunswick Housing Corporation for their continued loyalty and productivity and to our Board of Directors for their guidance and support.

ORGANIZATIONAL CHART



Loans Program



An NB Housing Home Improvement Loan provided the funds necessary to install new windows and siding to this Minto area home.

Fiscal 1984-85 saw financial assistance for improvements in housing conditions directed to a large number of low income families in New Brunswick. However, there continued to be an insatiable demand for this assistance which is offered through the Corporation's New Construction and rehabilitation programs.

The New Construction loans program whose main objective is to assist low income families with the construction of their homes, provided three hundred and forty-seven (347) recipients with $6,118,171 of Provincial funding for the purpose of constructing modest accommodations. The prime beneficiaries of the New Construction program were young couples with incomes not exceeding $20,000.

During the fiscal year ended March 31, 1985, one thousand eight hundred and ninety-four (1,894) loans were approved under the various home improvement and rehabilitation programs. These loans represent a total combined provincial and federal expenditure of $11,386,629.

The thrust of the rehabilitation programs continued to be targetted to low income families with houses in need of major repair. Sixty per cent of the total funds committed in the form of rehabilitation loans during the year had been utilized for the repair or replacement of mandatory items such as heating, water, sewerage, structural and foundation defects, as well as roofing. At the end of the fiscal year continued efforts were being made to direct available funds toward the repair or replacement of essential items only. The realization of these efforts should be evident in the coming year.

APPROVED LOANS BY COUNTY FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1985

COUNTY	NEW CONSTRUCTION		HOME IMPROVEMENT		JOINT RRAP			CMHC RRAP			TOTAL	
	# OF LOANS	AMOUNT	# OF LOANS	AMOUNT	FORGIVABLE AMOUNT	# OF LOANS	REPAYABLE AMOUNT	FORGIVABLE AMOUNT	# OF LOANS	REPAYABLE AMOUNT	# OF LOANS	# VALUE
Albert	2	$ 39,988	1	$ 7,300	$ 23,975	5	$ 15,9 55	$ 60 228	17	$ 36,074	25	$ 183,520
Carleton	28	538,066	11	69,108	150,000	31	112,821	200,910	55	160,437	125	1,231,252
Charlotte	6	112,146	5	15,186	124,275	25	72,122	418,741	133	66,125	169	808,595
Gloucester	45	681,502	5	26,250	351,615	78	239,573	843,438	219	343,371	347	2,485,750
Kent	35	666,919	2	6,585	281,450	59	169,696	541,429	132	316,507	228	1,982,586
Kings	17	306,165	0	0	174,400	35	100,233	500,046	142	146,985	194	1,227,829
Madawaska	47	814,178	12	60,108	64,400	13	42,500	164,275	42	86,806	114	1,232,267
Northumberland	60	1,059,704	19	116,570	301,825	70	184,498	915,207	207	355,986	356	2,933,790
Queens	5	48,861	6	38,820	24,300	5	11,480	116,913	30	37,934	46	328,308
Restigouche	28	482,373	9	48,763	102,946	22	57,304	466,557	121	118,519	180	1,276,462
St. John	5	85,000	10	36,470	10,000	3	8,200	71,100	21	7,293	39	218,063
Sunbury	3	41,890	0	0	13,475	3	14,080	130,220	37	118,756	43	318,421
Victoria	25	461,389	7	37,221	105,000	23	69,426	208,882	47	133,030	102	1,014,948
Westmorland	21	403,600	3	20,734	161,675	38	132,558	289,852	67	145,039	129	1,153,458
York	20	376,390	18	106,689	119,625	28	120,675	320,740	78	115,343	144	1,159,462
Total	347	$6,118,171	108	$589,804	$2,008,961	438	$1,351,121	$5,248,538	1,348	$2,188,205	2,241	$17,554,711
Prov. Funds		$6,118,171		$589,804			$1,351,121					$ 8,109,097
Fed. Funds					$2,008,961			$5,248,538		$2,188,205		$ 9,445,614

LOANS AND MORTGAGE PORTFOLIO AS OF MARCH 31, 1985

	# of MORTGAGES / LOANS	TOTAL ASSET VALUE
Cooperative Housing	889	$ 20,702,182.00
Graduated Payment Mortgages	28	1,068,147.00
Home Improvement Loans	8,134	18,315,414.00
New Construction Homeownership	3,344	32,507,314.00
Rural & Native Housing	1,091	44,213,801.00
Total	13,486	$116,806,858.00

Rental Assistance Program

The Rental Assistance Program provides direct cash subsidies to qualifying senior citizens and disabled persons living in private rental accommodations, so as to offset an unreasonable proportion of income being spent on rent.

As of March 1985, a total of $1,089,206 in subsidies had been paid to seniors of the Province and $113,739 to disabled recipients. These subsidies reflect a 41% increase in total benefits paid over the previous fiscal period.

The average subsidy paid to senior citizen recipients during the 1984-85 fiscal year was $62.80 with the average subsidy to disabled recipients being $72.80.

RENTAL ASSISTANCE PROGRAM FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1985

COUNTY	CLIENT DATA AS OF MARCH 31, 1985		TOTAL SUPPLEMENT PAID BY COUNTY FISCAL 1984-85
	TOTAL # CLIENTS	AVERAGE SUPPLEMENT	TOTAL SUPPLEMENT
Albert	26	$64.54	$ 16,980.64
Carleton	58	62.26	37,528.70
Charlotte	32	51.65	19,637.14
Gloucester	91	68.84	82,152.16
Kent	102	60.44	72,777.29
Kings	53	61.49	37,943.16
Madawaska	167	71.20	127,480.49
Northumberland	105	63.07	75,973.19
Queens	5	49.00	3,809.98
Restigouche	99	66.81	76,012.25
St. John	335	57.83	240,465.97
Sunbury	15	57.19	11,037.46
Victoria	74	67.29	54,945.77
Westmorland	343	67.07	263,058.62
York	119	58.18	83,142.18
Total	1,624		$1,202,945.00
Average Supplement	Elderly:	$62.80	
	Disabled:	$72.80	

Public Housing

At the end of the fiscal year the public housing portfolio of the New Brunswick Housing Corporation stood at 4,273 units throughout the Province. This complement consists of 1,982 units of senior citizen housing and 2,291 units designated for families.

This increase of 83 units over last year is due to the completion of both the 79-unit senior citizen complex at Market Square in Saint John and Phase II of the Fredericton, Brunswick Street project consisting of an additional four units of senior citizen housing.

To operate the Public Housing portfolio during fiscal 1984-85 required $24,420,125 in expenditures and generated revenue of $8,322,989. The provincial share of the $16,097,136 operating loss was $7,608.431 with the federal portion being $8,488,705.00.

With the increased aging of the public housing stock, more and more funding has been required to maintain the housing portfolio. During the summer of 1984, the Corporation completed in excess of $2,400,000 in maintenance and modernization work to public housing projects across the Province. This trend is not expected to reverse itself.

Official Opening Market Square Senior Citizen Complex, Saint John.
Left to right — Mayor Elsie Wayne, M.P. Mike Landers, Federal Housing Minister Roméo LeBlanc, Social Services Minister Nancy Clark-Teed.

PUBLIC HOUSING UNITS BY TYPE BY MUNICIPALITY FOR THE FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1984

Municipality	Family Sec. 43 NHA*	Senior Citizens Sec. 43 NHA	Fed. - Prov. Sec. 40 NHA Family & Senior Citizen	Family Rent Supplement Sec. 44 (1) (A) NHA	Senior Citizen Designation Sec. 44 (1) (B) NHA
Bathurst	265	40	—	—	—
Bas-Caraquet	—	10	—	—	—
Bath	—	10	—	—	—
Beresford	—	10	—	—	—
Blackville	—	10	—	—	—
Black's Harbour	—	10	—	—	—
Buctouche	33	10	—	—	—
Campbellton	171	40	—	—	—
Caraquet	21	20	—	—	—
Centreville	—	10	—	—	—
Chatham	53	46	—	—	—
Chipman	—	10	—	—	—
Clair	—	10	—	—	—
Coverdale	16	—	—	—	—
Dalhousie	18	20	—	—	—
Dieppe	28	10	—	—	—
Doaktown	—	10	—	—	—
Dorchester	—	10	—	—	—
Edmundston	99	61	—	—	—
Fredericton	128	145	39 S.C.	—	—
Gagetown	—	10	—	—	—
Grand Anse	—	24	—	—	—
Grand Falls	31	20	—	—	—
Hampton	—	10	—	—	—
Hartland	—	10	—	—	—
Hillsborough	—	10	—	—	—
Jacquet River	—	16	—	—	—
Kedgwick	—	20	—	—	—
Lameque	—	10	—	—	—
Minto	—	10	—	—	—
Moncton	310	166	103 F.H.	—	300
Newcastle	44	22	—	—	—
Nackawic	—	10	—	—	—
Neguac	—	10	—	—	—
Norton	—	10	—	—	—
Paquetville	—	10	—	—	—
Perth-Andover	—	10	—	—	—
Petitcodiac	—	10	—	—	—
Petit Rocher	—	10	—	—	—
Plaster Rock	—	10	—	—	—
Pointe Verte	—	10	—	—	—
Port Elgin	—	10	—	—	—
Quispamsis	—	20	—	—	—
Riverside-Albert	—	10	—	—	—
Rogersville	—	10	—	—	—
Richibucto	40	10	—	—	—
Sackville	1	20	—	—	—
Saint Andrews	—	14	—	—	—
St. Antoine	—	10	—	—	—
St. Francois	—	10	—	—	—
Saint John	208	237	661**	26	—
St. Joseph	—	—	—	—	10
St. Jacques	—	10	—	—	—
St. Leonard	—	20	—	—	—
St. Louis	48	10	—	—	—
Salisbury	—	10	—	—	46
Shediac	—	20	—	—	—
Shippagan	35	10	—	—	—
Ste. Anne	—	10	—	—	—
St. George	—	10	—	—	—
St. Stephen	—	28	—	—	—
St. Quentin	—	18	—	—	—
Sussex	20	30	—	—	—
Tracadie	34	10	—	—	—
Woodstock	—	38	—	—	—
Total (column)	1,603	1,485	803	26	356
Total (NHA Sections)	3,088		803	382	
TOTAL	4,273 (1,982 S.C.) (2,291 F.H.)				

* National Housing Act ** 102 S.C., 559 F.H.

Land Assembly Program

Sales activity within the Land Assembly Program was brisk during the 1984-85 fiscal year. As the adjacent chart indicates, sales of Corporation held building lots were 50% higher than any other level reached over the last five-year period. This would suggest that the demand for housing has increased and indications are that land and house prices are rising.

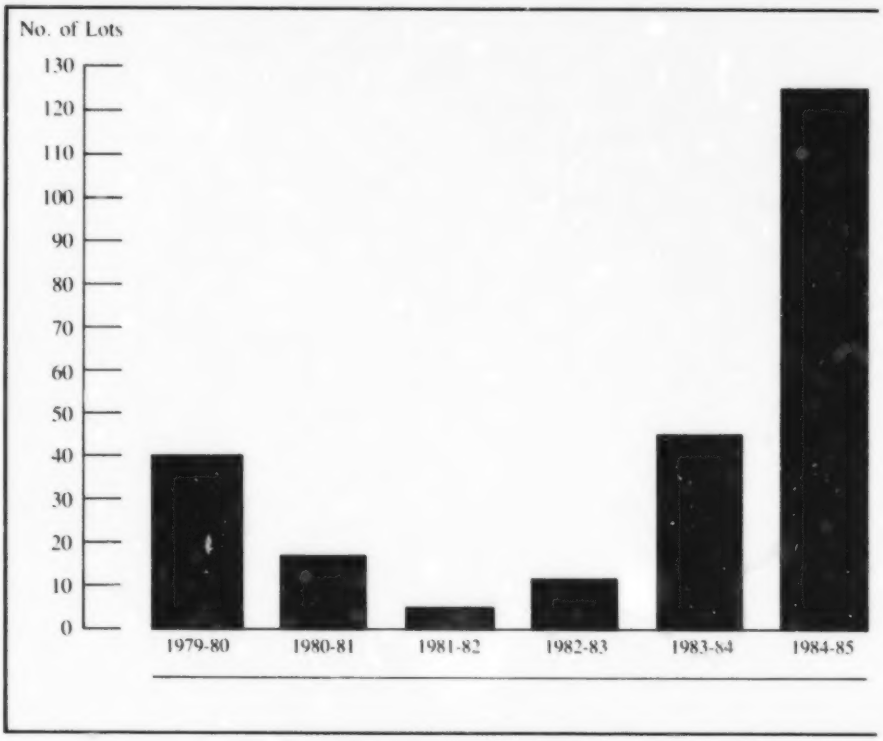
It would appear that the middle to upper-middle income consumers held the most confidence in mortgage rates and the economy in general, as they were the major purchasers of Corporation held lands during the year.

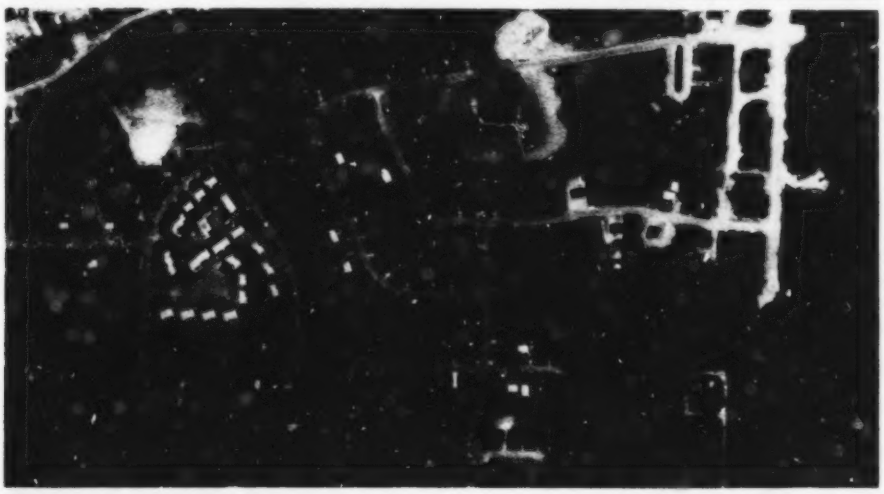
The improved housing market enabled the Corporation to sell 125 serviced lots, 135.6 acres of undeveloped land and to close out five projects in Moncton and Fredericton. The proceeds of these sales were $2,022,000.00.

As was the case in the 1983-84 fiscal year, the majority of Corporation activity took place in Fredericton, Moncton, and Campbellton, with moderate activity in other communities. In addition, lots were sold in smaller communities where sales had not occurred for a number of years.

If present interest rates continue to hold, it would be reasonable to suggest that 1985 lot sales could surpass the level reached in 1984.

LAND ASSEMBLY PROGRAM
"LOT SALES"





Aerial View of NB Housing Land Assembly — Valley View North Subdivision, Moncton.

Mortgage Relief

The MORTGAGE ASSISTANCE PROGRAM and the HOMEOWNERSHIP PROMOTION PLAN concluded during fiscal 1984-85, a period when interest rates had lowered and stability had returned to the market place. Both programs proved to be very effective tools at a time when they were most needed.

The Mortgage Assistance Program was introduced in the 1982-83 fiscal year. At that time interest rates for mortgage renewals varied from 18% to 22%, producing prohibitively high monthly repayment rates for many average and low income homeowners. Over the three-year life of the Mortgage Assistance Program approximately 11,000 homeowners received direct financial assistance, effectively reducing the negative impact of such large repayment levels. Upwards of $3,250,000 of subsidy payments were provided under the program.

The Homeownership Promotion Plan introduced during this same time period was designed to provide financial assistance to individuals and families in acquiring a new or first home by effectively reducing their mortgage interest rates by 2%.

As with the Mortgage Assistance Program, at the time of introduction of the Homeownership Promotion Plan mortgage interest rates were at phenomenally high levels. Shortly after introduction of both programs market interest rate levels began to decline substantially. Homeowners fortunate enough to have their renewal or purchase dates corresponding with this decrease in the market rate were spared the financial strain other homeowners had experienced. Though the decline in interest rates reduced the overall potential cost of both programs to Government, the Mortgage Assistance Program and the Homeownership Promotion Plan assisted nearly 14,000 homeowners during a very bleak period in the history of the housing market in New Brunswick. During its three-year life, the Homeownership Promotion Plan assisted approximately 2,700 homeowners with total benefits of upwards of $850,000.00.

MORTGAGE RELIEF PROGRAMS

Total Benefits for the Life of the Programs
Mortgage Assistance Program
Homeownership Promotion Plan
1982 to 1985

					GRAND TOTAL	
COUNTY	# OF MAP CLIENTS	TOTAL MAP BENEFITS PAID	# OF HOPP CLIENTS	TOTAL HOPP BENEFITS PAID	MAP / HOPP CLIENTS	MAP / HOPP BENEFITS
Albert	629	$ 186,836.00	121	$ 38,024.00	750	$ 224,860.00
Carleton	199	59,357.00	36	10,910.00	235	70,267.00
Charlotte	166	47,562.00	61	19,411.00	227	66,973.00
Gloucester	1,314	389,136.00	245	76,945.00	1,559	466,081.00
Kent	298	89,723.00	91	28,349.00	389	118,072.00
Kings	1,159	342,596.00	353	110,595.00	1,512	453,191.00
Madawaska	828	244,846.00	149	46,252.00	977	291,098.00
Northumberland	453	132,634.00	72	22,185.00	525	154,819.00
Queens	43	12,803.00	19	6,174.00	62	18,977.00
Restigouche	508	150,979.00	91	28,186.00	599	179,165.00
St. John	1,192	354,624.00	400	124,873.00	1,592	479,497.00
Sunbury	320	96,182.00	110	34,670.00	430	130,852.00
Victoria	243	72,378.00	55	18,219.00	298	90,597.00
Westmorland	1,843	546,248.00	510	159,849.00	2,353	706,097.00
York	1,843	546,851.00	444	138,553.00	2,287	685,404.00
Total	11,038	$3,272,755.00	2,757	$863,195.00	13,795	$4,135,950.00

New Brunswick Housing Corporation

Financial Statements

Auditor's Report

The President and Board of Directors
New Brunswick Housing Corporation
Fredericton, New Brunswick

I have examined the balance sheet of the New Brunswick Housing Corporation as at 31 March 1985 and the statements of revenue and expenditure and changes in financial position for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at 31 March 1985 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with the accounting policies set out in note 2 to the financial statements applied on a basis consistent with that of the preceding year.

J. S. Astle, F.C.A.
Auditor General

Fredericton, N.B.
September 30, 1985

New Brunswick Housing Corporation

BALANCE SHEET, 31 MARCH 1985

ASSETS

	1985	1984
Cash and term deposits	$ 396,291	$ 605,939
Accounts receivable (Schedule 1)	7,226,002	8,890,721
Prepaid expenditures	1,894,140	2,179,877
Property held for resale	766,563	1,878,587
Loans and mortgages receivable (Schedule 2)	116,806,858	115,837,255
Investment in projects (Schedule 3)	74,223,312	75,640,202
Fixed assets (Schedule 4)	1,321,791	927,709
Assets under capital lease (Note 3)	204,026	288,578
Other assets	1,885,014	1,750,987
Public housing self-insurance fund	198,654	198,654
Mortgage forgiveness fund		916,621
	$204,922,651	$209,115,130

LIABILITIES

	1985	1984
Accounts payable (Schedule 5)	$ 8,903,690	$ 10,932,613
Mortgages and advances:		
Canada Mortgage and Housing Corp. (Schedule 6)	104,688,648	108,212,359
Province of New Brunswick (Schedule 7)	90,518,916	88,110,959
Lease obligation (Note 4)	271,689	335,069
General reserve	341,054	408,855
Public housing self-insurance fund	198,654	198,654
Mortgage forgiveness fund		916,621
	$204,922,651	$209,115,130

Approved by the Board

R. S. McLaggan ..... President

A. E. Hayward ..... Director

STATEMENT OF REVENUE AND EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1985

	1985	1984
Revenue		
Contributions — Province of New Brunswick	$12,762,994	$14,766,550
Operating Revenue	6,700,822	7,663,925
Total revenue	19,463,816	22,430,475
Expenditure		
Administration (Schedule 8)	8,036,641	8,217,711
Grants, subsidies and other program expenses (Schedule 9)	11,427,175	14,212,764
Total expenditure	19,463,816	22,430,475
Net revenue	$	$

STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1985

	1985	1984
Source of cash		
Current operations —		
Non-cash items:		
Depreciation and amortization	$ 486,636	$ 849,802
Gain on sale of fixed assets	(31,902)	(27,845)
	454,734	821,957
Decrease in accounts receivable	1,664,719	2,099,038
Decrease in prepaid expenditures	285,737	
Decrease in property held for resale	1,112,024	1,180,919
Decrease in investment in projects	1,416,890	
Proceeds on sale of fixed assets	41,300	31,076
Increase in mortgages and advances:		
Canada Mortgage and Housing Corporation		1,090,455
Province of New Brunswick	2,407,957	2,311,389
	7,383,361	7,534,834
Use of cash		
Increase in prepaid expenditures		471,782
Increase in loans and mortgages receivable	969,603	3,878,871
Increase in investment in projects		597,955
Acquisition of fixed assets, capital lease & other assets	939,591	958,970
Decrease in accounts payable	2,028,923	4,736,731
Decrease in mortgages and advances —		
Canada Mortgage and Housing Corporation	3,523,711	
Decrease in lease obligation	63,380	134,410
General reserve	67,801	
	7,593,009	10,778,719
Decrease in cash during the year	(209,648)	(3,243,885)
Cash and term deposits, beginning of year	605,939	3,849,824
Cash and term deposits, end of year	$ 396,291	$ 605,939

SCHEDULES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
31 MARCH 1985

Schedule 1 — Accounts receivable

	1985	1984
Canada Mortgage and Housing Corporation	$7,079,328	$8,478,998
General	146,674	411,723
	$7,226,002	$8,890,721

Schedule 2 — Loans and mortgages receivable

	1985	1984
Co-operative housing	$ 20,702,182	$ 23,937,714
Graduated payment	1,068,147	1,259,291
Home improvement	18,315,414	18,836,327
Homeownership	32,507,314	27,682,222
Rural and native housing	44,213,801	44,121,701
	$116,806,858	$115,837,255

Schedule 3 — Investment in projects

	1985	1984
Land assembly projects		
Provincial	$11,849,222	$12,980,359
Federal-Provincial	942,661	1,148,403
	$12,791,883	$14,128,762
Completed projects		
Public housing	63,248,411	61,865,412
Less: Accumulated amortization	1,816,982	1,589,413
	61,431,429	60,275,999
Projects under development		
Public housing		1,235,441
	$74,223,312	$75,640,202

Schedule 4 — Fixed assets

	Cost	Accumulated Depreciation	1985 Net Book Value	1984 Net Book Value
Buildings	$ 274,109	$ 94,097	$ 180,012	$201,014
Furniture and equipment	1,085,926	591,728	494,198	477,924
Leasehold improvements	440,070	37,224	402,846	35,029
Vehicles	610,305	365,570	244,735	213,742
	$2,410,410	$1,088,619	$1,321,791	$927,709

Schedule 5 — Accounts payable

	1985	1984
Canada Mortgage and Housing Corporation	$1,874,077	$ 2,195,461
Province of New Brunswick — other	2,941,856	2,678,995
— working capital	1,777,086	3,585,986
General	2,310,671	2,472,171
	$8,903,690	$10,932,613

Schedule 6 — Mortgages and advances
Canada Mortgage and Housing Corporation

	1985	1984
Co-operative housing	$ 15,338,803	$ 17,823,801
Land assembly	3,324,134	3,910,520
Property held for resale	399,776	969,139
Public housing	52,469,743	52,606,106
Rural and native housing	33,156,192	32,902,793
	$104,688,648	$108,212,359

Schedule 7 — Mortgages and Advances
Province of New Brunswick

	1985	1984
Co-operative housing	$ 5,363,379	$ 6,113,913
Land assembly	9,467,749	10,218,242
Property held for resale	366,786	909,448
Public housing	8,961,687	8,905,334
Rural and native housing	11,057,609	11,218,908
Small loans	50,822,728	46,518,549
Other	4,478,978	4,226,565
	$90,518,916	$88,110,959

Schedule 8 — Administration

	1985	1984
Advertising	$ 12,325	$ 35,720
Amortization	250,351	572,945
Bank charges	27,120	14,767
Contributions — research	7,880	7,505
Conventions, seminars and staff training	66,215	30,857
Data processing	232,600	322,928
Depreciation	236,285	276,857
Directors' remuneration	18,952	20,516
Employee benefits	470,853	438,462
Interest — lease obligation	43,738	46,647
Moving	44,121	11,071
Office rental and related expenses	490,838	416,110
Office equipment rental and related expenses	202,223	197,094
Postage	69,251	64,236
Printing, stationery and supplies	258,327	225,751
Professional fees	433,179	615,640
Salaries	4,400,036	4,219,831
Telephone	192,156	215,479
Travel	513,869	395,590
Other	66,322	89,705
	$8,036,641	$8,217,711

Schedule 9 — Grants, subsidies and other program expenses

	1985	1984
Assisted homeownership	$ 709	$ 7,052
Co-operative housing	180,009	463,868
Demonstration housing	400	132,381
Emergency repair	20,401	21,386
Graduated payment	123,890	172,310
Home conservation	3,500	511,500
Homeguard		53,647
Housing administration	7,608,431	6,946,847
Land assembly	432,714	173,011
Mortgage assistance plan / homeownership promotion	185,810	2,738,071
Rent supplement — elderly and disabled	1,202,945	852,490
Rural and native housing	1,509,218	2,025,071
Small loans	159,148	115,130
	$11,427,175	$14,212,764

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS 31 MARCH 1985

1. Description of programs

A. Co-operative housing program

A homeownership program featuring the participation by groups of families in the construction of their own homes. Program costs are shared 75% to 25% between the Federal and Provincial government respectively.

B. Small loans program

A program designed to assist low income families with the construction and / or repair of single family homes. Subsidies, in the form of reduced interest rates, and capital funding for the program are provided by the Provincial government.

C. Rural and native housing program

A homeownership program for low income families in sparsely populated areas. Mortgage payments are based on family income, with capital funding and operating subsidies shared 75% by the Federal and 25% by the Provincial governments.

D. Land assembly projects

A land "bank" program involving the purchase of blocks of land for future residential development. Funding for these investments is provided primarily by the Provincial government; however, some projects are funded in ratios of 90% to 10% and 75% to 25% between the Federal and Provincial governments, respectively.

E. Public housing program

A program providing subsidized rental accommodations to low income families and senior citizens. Rental payments are based on the monthly family income. Various formulas exist with the cost sharing being approximately 50% of the total cost to New Brunswick Housing Corporation.

2. Summary of significant accounting policies

A. Property held for resale

All costs relating to housing units which have been repossessed by the Corporation through the Co-operative Housing, Small Loans, Rural and Native Housing and Graduated Payment Mortgage Programs are included in property held for resale. There are no provisions on losses for these properties.

B. Investment in loans, mortgages and projects

Assets described in Schedules 2 and 3 of these financial statements are recorded in the Corporation's accounts on a cost basis. No provision for losses is established for these investments. The cost of Public Housing projects in Schedule 3 is being amortized over approximately a 50-year period.

C. Depreciation

Depreciation on fixed assets, as detailed in Schedule 4 is taken at the following rates:

Buildings	10% straight line
Furniture and equipment	10% straight line
Leasehold improvements	20% straight line
Vehicles	30% straight line

D. Other assets

Disbursements for computer consultant fees and software are considered as deferred development costs and are classified as Other Assets in the Financial Statements. These costs are being amortized over a period of five (5) years.

E. Self-insurance

The Corporation maintains a policy of self-insurance on its Public Housing Programs. The monies previously received on Small Loans and Cooperative Self-Insurance Programs were returned during the year to owners of the properties.

F. Interest revenue and expense

The Corporation records as revenue only that portion of earned interest which is applicable to the capital funding provided for the Corporation's programs by the Provincial government, as outlined in Note 1.

G. Operating losses on housing projects

The Corporation records in its statement of revenue and expenditure its portion of the operating losses on housing projects for the year ending 31 December prior to the Corporation's year end. The Corporation's portion of net expenditures, except amortization, on housing projects for the quarter ending 31 March is recorded in these financial statements as prepaid expenditures.

3. Assets under capital lease

The Corporation entered into a lease agreement during the 1981-82 fiscal year in conjunction with the installation of a new computer. The equipment leased is being amortized over a period of 86 months with an expiry date of May 31, 1988. Equipment obtained subsequently under the lease is being amortized over the remaining period of the lease. Subsequent to March 1985, the Corporation entered into a lease agreement for a new computer which was delivered in July 1985.

4. Lease obligation

The following is a schedule of future minimum lease payments under capital leases, the last of which expires 31 May 1988.

Fiscal Year	Lease Payment
1986	$107,118
1987	107,118
1988	107,118
1989	17,853
Total minimum lease payment	339,207
Less: Amount representing interest	67,518
Balance of lease obligation	$271,689

5. Comparative balances

Comparative balances for 1984 have been reclassified where necessary to conform with the 1985 presentation.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NOUVEAU-BRUNSWICK

Rapport Annuel 1984-85

Conseil d'administration

M. E. Campbell
President
M. R. MacLaggan
Vice-president
Mme. G. Bergeron
M. W. Bell
M. A. Harquail
Mme. R. Murray
M. G. Richmond

Conseil d'administration, de gauche à droite: Georgette Bergeron, Roberta Murray, Eugene Campbell, Robert MacLaggan, Arthur Harquail, William Bell. Absent de la photo: George Richmond.

Office of the President
New Brunswick Housing Corporation

Bureau au Président
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

le 15 octobre 1985

L'honorable Jean Gauvin
Ministre de l'habitation
Province du Nouveau-Brunswick
Fredericton, Nouveau-Brunswick

Monsieur le Ministre,

Au nom du conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le dix-huitième rapport annuel et les états financiers de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick close le 31 mars 1985.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

R. S. MacLaggan

le président,
R. S. MacLaggan

Message du président

R. S. MacLaggan

Au cours de l'année financière 1984-1985, le niveau d'activité dans le secteur de la construction domiciliaire a oscillé considérablement d'un trimestre à l'autre. Les taux d'intérêt ont continué d'être modérés, situation qui, alliée à l'accroissement de la demande d'unités d'habitations occupées par leur propriétaire, semble avoir suscité une relance au quatrième trimestre, à en juger par l'augmentation des ventes de lots à construire détenus par la Société l'année dernière. En effet, en 1984-1985, celle-ci a vendu 125 lots viabilisés et environ 135 acres de lots non aménagés dans le cadre du Programme d'aménagement de terrains.

Entre janvier et mars 1985, le nombre de mises en chantier d'habitations s'est accru de 158 % par rapport à la période correspondante de l'année précédente, selon les données de la SCHL. D'après les données préliminaires de cette même source, la tendance devait se maintenir tout au long de l'année suivante. Le gouvernement provincial, en réponse aux impératifs de restrictions budgétaires, a dû réduire ou abolir un certain nombre de ses programmes. En dépit de cela, la Société a pu poursuivre son action dans le domaine du logement public pendant l'ensemble de la période. Par contre, le mode de prestation du Programme d'aide hypothécaire et du Programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété, qui devait prendre fin le 30 novembre 1984 et le 31 juillet 1985 respectivement, a été modifié, les bénéficiaires recevant un montant global au lieu de versements mensuels. Cela a réduit sensiblement les frais d'administration.

Pendant l'année financière 1984-1985, la Province a décidé de concentrer ses ressources sur les prêts pour l'amélioration des maisons ou la construction nouvelle.

Sous ce rapport, le Programme de prêts pour l'amélioration des maisons est demeuré le fer de lance de la Société, qui a approuvé 546 prêts de cette nature en tout pour une valeur globale de 1,95 million de dollars. Dans le cadre du Programme de prêts pour la construction nouvelle, elle a dépensé plus de 6 millions, aidant ainsi 347 familles à s'acheter une maison.

La Province a continué de prêter son concours aux locataires à faible revenu par le biais du Programme de logements publics et du Programme de subventions au loyer. Au cours de l'année, un ensemble de 79 unités d'habitations pour personnes âgées a été inauguré au complexe Market Square de Saint-Jean. La phase II du projet domiciliaire de la rue Brunswick, à Fredericton, a elle aussi été menée à bonne fin. Ainsi, le nombre de logements publics dans la province est passé à 4 273. Le loyer maximal autorisé dans le cadre du Programme de subventions au loyer en faveur des personnes âgées ou handicapées a été augmenté pendant l'année. Cette mesure s'est traduite par une hausse à la fois du revenu admissible des bénéficiaires et du montant d'aide auquel ils ont droit.

Cette même année, la Société a pris part à un certain nombre d'études. L'examen diagnostic de Clarkson Gordon, entamé en 1983-1984, a eu d'autres répercussions sur les modes de fonctionnement de la Société, qui a mis en oeuvre un programme d'amélioration de la productivité et de restructuration par suite de ses recommandations. Elle a aussi procédé à plusieurs réaménagements côté structure organisationnelle, comptabilité, contrôles de gestion et fonctionnement d'ensemble.

Par ailleurs, la Société a participé à deux autres études d'envergure entreprises par le gouvernement. Ainsi, les cadres supérieurs ont pris part à certaines études menées par le Cabinet de la réforme gouvernementale, notamment l'examen de la politique sociale et des programmes en la matière, l'étude des limites régionales et l'examen des services techniques du gouvernement. Les réformes étaient très avancées à la fin de l'année.

Au cours de la même période, le gouvernement provincial a retenu les services de la Scientific Management Corporation pour réaliser une étude sur l'efficacité administrative, dont les résultats seront connus au début de l'année prochaine.

En terminant, je remercie de tout coeur les membres du personnel de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour leur loyauté et leur rendement et le conseil d'administration, qui n'a pas cessé de nous guider et de nous soutenir dans notre action.

TABLEAU DE L'ORGANIZATION

Emprunt de petites sommes

Un prêt pour l'amélioration de l'habitat géré par la Société d'habitation a procuré les fonds nécessaires pour permettre l'installation de nouvelles fenêtres et le revêtement de cette maison située dans la région de Minto.

Pendant l'année financière 1984-1985, les programmes d'aide financière pour l'amélioration des conditions de logement ont surtout été dirigés vers les familles à faible revenu du Nouveau-Brunswick. La demande d'aide dans le cadre du Programme de prêts pour construction nouvelle et du Programme de remise en état des logements est restée très forte.

Dans le cadre du Programme de prêts pour construction nouvelle, dont le but premier consiste à aider les familles à faible revenu désireuses de se construire une maison, 347 bénéficiaires se sont partagés la somme de 6 118 171 $, accordée par la Province, pour se faire bâtir une habitation à prix modique. Il s'agissait dans la plupart des cas de jeunes couples dont le revenu était inférieur à 20 000 $.

Pendant la même période, 1 894 prêts ont été approuvés dans le cadre des divers programmes d'amélioration des maisons et de remise en état des logements. Ces prêts représentent une dépense fédérale et provinciale globale de 11 386 629 $.

Le groupe cible des programmes de remise en état des logements est demeuré les familles à faible revenu dont les maisons avaient besoin de réparations majeures. Ainsi, 60 % des sommes totales engagées sous forme de prêts à la remise en état ont servi à la réparation ou au remplacement d'articles essentiels comme les systèmes de chauffage, d'eau et d'égouts, les vices de construction, les problèmes de fondation et la toiture. À la fin de l'année financière, on s'efforçait de diriger les sommes disponibles vers la réparation ou le remplacement d'articles essentiels seulement. Le fruit de cet effort devrait se manifester au cours de l'année qui vient.

PRÊTS APPROUVÉS, PAR COMTÉ, PENDANT L'ANNÉE FINANCIÈRE CLOSE LE 31 MARS 1985

COMTÉ	CONSTRUCTION NOUVELLE		AMÉLIORATION DES MAISONS		PAREL MIXTE			PAREL/SCHL			TOTAL	
	NBRE DE PRÊTS	MONTANT	NBRE DE PRÊTS	MONTANT	MONTANT NON REMBOURSABLE	NBRE DE PRÊTS	MONTANT REMBOURSABLE	MONTANT NON REMBOURSABLE	NBRE DE PRÊTS	MONTANT REMBOURSABLE	NBRE DE PRÊTS	VALEUR
Albert	2	39 988 $	1	7 300 $	23 975 $	5	15 955 $	60 228 $	17	36 074 $	25	183 520 $
Carleton	28	538 066	11	69 108	150 000	31	112 821	200 910	55	160 437	125	1 231 252
Charlotte	6	112 146	5	15 186	124 275	25	72 122	418 741	133	66 125	169	808 595
Gloucester	45	681 502	5	26 250	351 615	78	239 573	843 438	219	343 371	347	2 485 750
Kent	35	666 919	2	6 585	281 450	59	169 696	541 429	132	316 507	228	1 982 586
Kings	17	306 165	0	0	174 400	35	100 233	500 046	142	146 985	194	1 227 829
Madawaska	47	814 178	12	60 108	64 400	13	42 500	164 275	42	86 806	114	1 232 267
Northumberland	60	1 059 704	19	116 570	301 825	70	184 498	915 207	207	355 986	356	2 933 790
Queens	5	48 861	6	38 820	24 300	5	11 480	116 913	30	37 934	46	328 308
Restigouche	28	482 373	9	48 763	102 946	22	57 304	466 557	121	118 519	180	1 276 462
Saint John	5	85 000	10	36 470	10 000	3	8 200	71 100	21	7 293	39	218 063
Sunbury	3	41 890	0	0	13 475	3	14 080	130 220	37	118 756	43	318 421
Victoria	25	461 389	7	37 221	105 000	23	69 426	208 882	47	133 030	102	1 014 948
Westmorland	21	403 600	3	20 734	161 675	38	132 558	289 852	67	145 039	129	1 153 458
York	20	376 390	18	106 689	119 625	28	120 675	320 740	78	115 343	144	1 159 462
Totaux	347	6 118 171 $	108	589 804 $	2 008 961 $	438	1 351 121 $	5 248 538 $	1 348	2 188 205 $	2 241	17 554 711 $
Part provinciale		6 118 171 $		589 804 $			1 351 121 $					8 109 097 $
Part fédérale					2 008 961 $			5 248 538 $		2 188 205 $		9 445 614 $

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES AU 31 MARS 1985

	NBRE DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES	VALEUR TOTALE DES IMMOBILISATIONS
Logements coopératifs	889	20 702 182,00 $
Prêts hypothécaires à paiement progressif	28	1 068 147,00
Prêts pour l'amélioration des maisons	8 134	18 315 414,00
Prêts pour la construction nouvelle	3 344	32 507 314,00
Logements pour les ruraux et les autochtones	1 091	44 213 801,00
Totaux	13 486	116 806 858,00 $

Programme de subventions au loyer

Dans le cadre du Programme de subventions au loyer, la Société accorde une aide financière directe aux personnes âgées ou handicapées admissibles qui habitent un logement privé. Elle veut leur éviter par là de consacrer une proportion déraisonnable de leur revenu à leur loyer.

Au 31 mars 1985, les personnes âgées et les personnes handicapées avaient reçu 1 089 206 $ et 113 739 $ respectivement. Il s'agit là d'une augmentation de 41 % par rapport à l'année précédente.

En 1984-1985, les personnes âgées admissibles ont reçu 62,80 $ en moyenne; les personnes handicapées, 72,80 $.

PROGRAMME DE SUBVENTIONS AU LOYER POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE CLOSE LE 31 MARS 1985

	DONNÉES SUR LA CLIENTÈLE AU 31 MARS 1985		TOTAL DES SUPPLÉMENTS VERSÉS, PAR COMTÉ PENDANT L'ANNÉE
COMTÉ	NOMBRE TOTAL DE CLIENTS	SUPPLÉMENT MOYEN	TOTAL DES SUPPLÉMENTS
Albert	26	64,54$	16,980,64$
Carleton	58	62,26	37,528,70
Charlotte	32	51,65	19,637,14
Gloucester	91	68,84	82,152,16
Kent	102	60,44	72,777,29
Kings	53	61,49	37,943,16
Madawaska	167	71,20	127,480,49
Northumberland	105	63,07	75,973,19
Queens	5	49,00	3,809,98
Restigouche	99	66,81	76,012,25
Saint-Jean	335	57,83	240,465,97
Sunbury	15	57,19	11,037,46
Victoria	74	67,29	54,945,77
Westmorland	343	67,07	263,058,62
York	119	58,18	83,142,18
Totaux	1 624		1,202,945,00$

Supplément moyen	Personnes âgées:	62,80$
	Personnes handicapées:	72,80$

Logement public

À la fin de l'année financière, la Société administrait 4 273 logements publics dans la province: 1 982 unités pour personnes âgées et 2 291 unités à l'usage de familles.

Cette augmentation de 83 unités par rapport à l'année dernière est due à l'achèvement de l'ensemble de 79 unités pour personnes âgées au complexe Market Square de Saint-Jean et à la réalisation de la phase II du projet domiciliaire de la rue Brunswick, à Fredericton, phase qui comportait la construction de quatre logements de plus pour les personnes âgées.

Pendant l'année financière 1984-1985, l'administration du portefeuille de logements publics a entraîné des dépenses de 24 420 125 $ et a engendré des recettes de 8 322 989 $. La Province a assumé 7 608 431 $ des pertes de fonctionnement de 16 097 136 $, tandis que le gouvernement fédéral a fourni 8 488 705 $.

À cause du vieillissement constant du parc de logements publics, les frais d'entretien augmentent sans cesse. À l'été de 1984, la Société a achevé des travaux de rénovation et de modernisation d'une valeur de plus de 2 400 000 $ dans divers ensembles d'habitations. La tendance devrait se maintenir.

Ouverture officielle des résidences 'Market Square' pour personnes âgées, Saint-Jean.
De gauche à droite — Mairesse Elsie Wayne, Mike Landers, m.p., Roméo LeBlanc, ministre fédéral responsable de l'habitation, Nancy Clark-Teed, ministre des Services sociaux.

UNITÉS DE LOGEMENTS PUBLICS SELON LE TYPE ET PAR MUNICIPALITÉ POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE TERMINÉE LE 31 MARS 1984

Municipalité	Famille Art. 43 L.N.H.*	Personnes âgées Art. 43 L.N.H.	Féd.-Prov. Art. 40 Familles et personnes âgées	Supplément de loyer pour familles Art. 44 (1) (a) L.N.H.	Unités destinées aux personnes âgées Art. 44 (1) (a) L.N.H.
Bathurst	265	40	—	—	—
Bas-Caraquet	—	10	—	—	—
Bath	—	10	—	—	—
Beresford	—	10	—	—	—
Blackville	—	10	—	—	—
Black's Harbour	—	10	—	—	—
Bouctouche	33	10	—	—	—
Campbellton	171	40	—	—	—
Caraquet	21	20	—	—	—
Centreville	—	10	—	—	—
Chatham	53	46	—	—	—
Chipman	—	10	—	—	—
Clair	—	10	—	—	—
Coverdale	16	—	—	—	—
Dalhousie	18	20	—	—	—
Dieppe	28	10	—	—	—
Doaktown	10	—	—	—	—
Dorchester	—	10	—	—	—
Edmundston	99	61	—	—	—
Fredericton	128	145	39 personnes âgées	—	—
Gagetown	—	10	—	—	—
Grande-Anse	—	24	—	—	—
Grand-Sault	31	20	—	—	—
Hampton	—	10	—	—	—
Hartland	—	10	—	—	—
Hillsborough	—	10	—	—	—
Jacquet River	—	16	—	—	—
Kedgwick	—	20	—	—	—
Lamèque	—	10	—	—	—
Minto	—	10	—	—	—
Moncton	310	166	103 familles	—	300
Newcastle	44	22	—	—	—
Nackawic	—	10	—	—	—
Néguac	—	10	—	—	—
Norton	—	10	—	—	—
Paquetville	—	10	—	—	—
Perth-Andover	—	10	—	—	—
Petitcodiac	—	10	—	—	—
Petit-Rocher	—	10	—	—	—
Plaster Rock	—	10	—	—	—
Pointe-Verte	—	10	—	—	—
Port Elgin	—	10	—	—	—
Quispamsis	—	20	—	—	—
Riverside-Albert	—	10	—	—	—
Rogersville	—	10	—	—	—
Richibouctо	40	10	—	—	—
Sackville	1	20	—	—	—
Saint Andrews	—	14	—	—	—
Saint-Antoine	—	10	—	—	—
Saint-François	—	10	—	—	—
Saint-Jean	208	237	661**	26	—
Saint-Joseph	—	—	—	—	10
Saint-Jacques	—	10	—	—	—
Saint-Léonard	—	20	—	—	—
Saint-Louis	48	10	—	—	—
Salisbury	—	10	—	—	46
Shédiac	—	20	—	—	—
Shippagan	35	10	—	—	—
Sainte-Anne	—	10	—	—	—
St. George	—	10	—	—	—
St. Stephen	—	28	—	—	—
Saint-Quentin	—	18	—	—	—
Sussex	20	30	—	—	—
Tracadie	34	10	—	—	—
Woodstock	—	38	—	—	—
Total (colonne)	1,603	1,485	803	26	356
Total (Articles de la L.N.H.)	3,088		803	382	
TOTAL	4 273 (1982 personnes âgées) (2 291 familles)				

*Loi nationale sur l'habitation ** 102 personnes âgées, 539 familles

Programme d'aménagement de terrains

Au cours de l'année financière 1984-1985, le Programme d'aménagement de terrains a connu une très forte activité. Comme l'indique le tableau en regard, la Société a vendu 50 % plus de lots à construire qu'à n'importe quel autre moment depuis cinq ans. Cela laisse supposer que la demande a augmenté, et le prix des terrains et des maisons semble à la hausse.

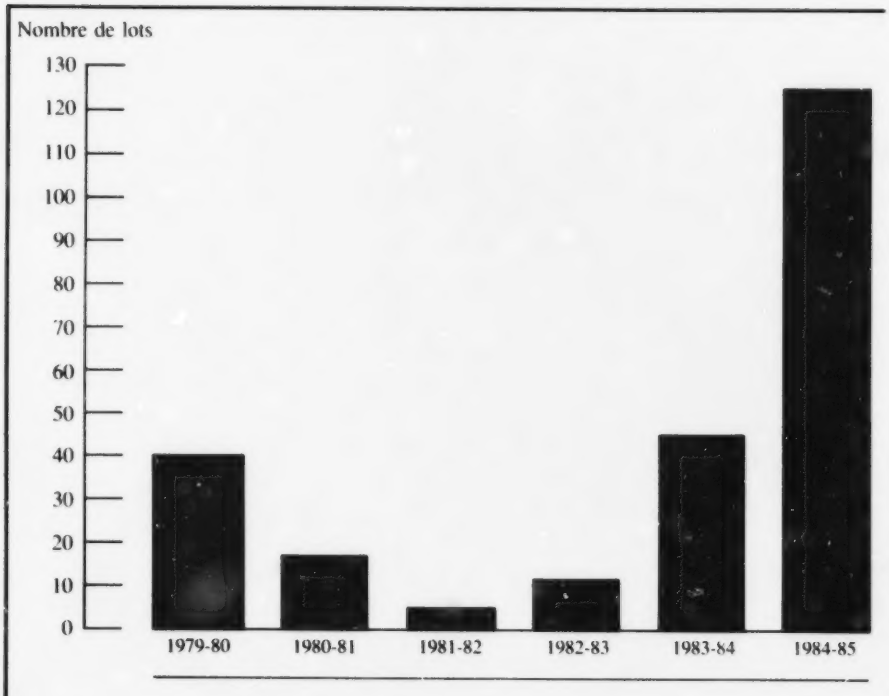
Ce sont les gens à revenu moyen ou élevé qui auraient eu le plus confiance dans les taux d'intérêt hypothécaires et dans l'économie en général, car ce sont surtout eux qui ont acheté des terrains appartenant à la Société l'année dernière.

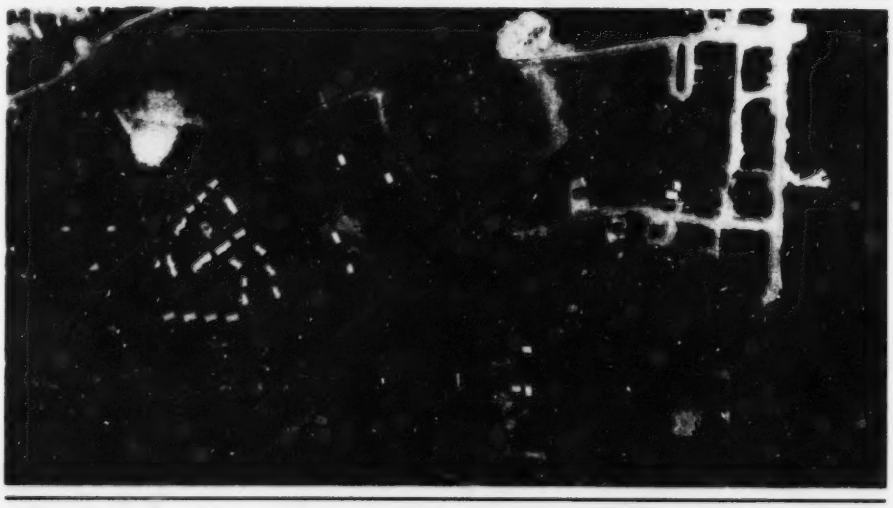
Grâce à l'amélioration du marché domiciliaire, la Société a vendu 125 terrains viabilisés et 135,6 acres de terrains non aménagés, et elle a pu mener à bien cinq projets à Moncton et à Fredericton. Ces ventes ont rapporté 2 022 000 $.

Tout comme l'année précédente, la majeure partie de l'activité de la Société s'est déroulée à Fredericton, à Moncton et à Campbellton, les autres localités ayant connu une année plus ou moins mouvementée. Par ailleurs, des terrains ont été vendus dans de petites localités où la Société n'avait rien vendu depuis plusieurs années.

Si les taux d'intérêt se maintiennent à leurs niveaux actuels, les ventes de terrains seront sans doute plus nombreuses en 1985 qu'elles ne l'ont été en 1984.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT DE TERRAINS
(Ventes de lots à construire)





Photographie aérienne d'un lotissement géré par la Société d'habitation — Valley View North, Moncton.

Assistance hypothécaire

Le Programme d'aide hypothécaire et le Programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété ont pris fin au cours de l'année financière 1984-1985, année où les taux d'intérêt avaient diminué et où le marché avait recouvré une certaine stabilité. Les deux programmes ont été d'un précieux secours à un moment où ils étaient des plus nécessaires.

Le Programme d'aide hypothécaire a été lancé en 1982-1983. À l'époque, les taux d'intérêt allaient de 18 % à 22 %; donc, de nombreux propriétaires à revenu moyen ou faible devaient faire face à des mensualités prohibitives au moment de renouveler leur hypothèque. Pendant les trois années d'existence du programme, environ 11 000 propriétaires ont reçu une aide financière directe qui a diminué concrètement leur charge hypothécaire très lourde. Plus de 3 250 000 $ ont été versés en subventions dans le cadre du programme.

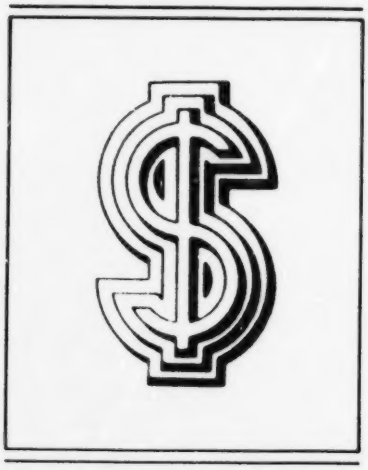
Le Programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété, lancé en même temps, avait pour but d'accorder une aide financière aux personnes seules et aux familles désireuses de s'acheter une maison neuve ou une première maison, en réduisant leur taux d'intérêt hypothécaire de 2 %.

Comme dans le cas du Programme d'aide hypothécaire, le Programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété a vu le jour à une époque où les taux d'intérêt étaient exceptionnellement élevés. Peu après l'entrée en vigueur des deux programmes, toutefois, ils ont commencé à diminuer sensiblement. Les propriétaires qui ont eu la chance de renouveler leur prêt ou d'acheter leur maison pendant ce mouvement à la baisse n'ont pas eu à subir les difficultés financières qu'avaient connues les autres. Même si la diminution des taux d'intérêt a fait descendre les frais des deux programmes, ces derniers ont permis d'aider près de 14 000 propriétaires à une époque où le marché domiciliaire traversait une période très sombre au Nouveau-Brunswick. Pendant les trois années d'existence du Programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété, environ 2 700 propriétaires se sont partagés plus de 850 000 $.

PROGRAMMES D'ASSISTANCE HYPOTHÉCAIRE

Subventions versées pendant la durée du Programme d'aide hypothécaire et du Programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété, de 1982 à 1985

					TOTAL GÉNÉRAL	
COMTÉ	NOMBRE DE CLIENTS DU P.A.H.	TOTAL DES SUBVENTIONS	NOMBRE DE CLIENTS DU P.E.A.P.	TOTAL DES SUBVENTIONS	NOMBRE DE CLIENTS DU P.A.H. ET DU P.E.A.P.	SUBVENTIONS P.A.H. ET P.E.A.P.
Albert	629	186 836,00 $	121	38 024,00 $	750	224 860,00 $
Carleton	199	59 357,00	36	10 910,00	235	70 267,00
Charlotte	166	47 562,00	61	19 411,00	227	66 973,00
Gloucester	1 314	389 136,00	245	76 945,00	1 559	466 081,00
Kent	298	89 723,00	91	28 349,00	389	118 072,00
Kings	1 159	342 596,00	353	110 595,00	1 512	453 191,00
Madawaska	828	244 846,00	149	46 252,00	977	291 098,00
Northumberland	453	132 634,00	72	22 185,00	525	154 819,00
Queens	43	12 803,00	19	6 174,00	62	18 977,00
Restigouche	508	150 979,00	91	28 186,00	599	179 165,00
Saint John	1 192	354 624,00	400	124 873,00	1 592	479 497,00
Sunbury	320	96 182,00	110	34 670,00	430	130 852,00
Victoria	243	72 378,00	55	18 219,00	298	90 597,00
Westmorland	1 843	546 248,00	510	159 849,00	2 353	706 097,00
York	1 843	546 851,00	444	138 553,00	2 287	685 404,00
Totaux	11 038	3 272 755,00 $	2 757	863 195,00 $	13 795	4 135 950,00 $



Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

États Financiers

Rapport du vérificateur

Au président et au conseil d'administration
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
Fredericton (Nouveau-Brunswick)

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick au 31 mars 1985 ainsi que l'état des recettes et dépenses et l'état de l'évolution de la situation financière de l'année close à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 mars 1985 ainsi que les résultats de son activité et l'évolution de sa situation financière pour l'année close à cette date selon les principes comptables énoncées à la note 2 accompagnant les états financiers et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

Le vérificateur général,
J. S. Astle, f.c.a.

Fredericton (Nouveau-Brunswick)
le 30 septembre 1985

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

BILAN AU 31 MARS 1985

ACTIF

	1985	1984
Encaisse et dépôts à terme	396 291 $	605 939 $
Comptes débiteurs (tableau 1)	7 226 002	8 890 721
Frais payés d'avance	1 894 140	2 179 877
Biens-fonds destinés à la revente	766 563	1 878 587
Prêts et hypothèques à recevoir (tableau 2)	116 806 858	115 837 255
Investissements dans des projets (tableau 3)	74 223 312	75 640 202
Immobilisations (tableau 4)	1 321 791	927 709
Actif sous contrat de location-acquisition (note 3)	204 026	288 578
Autres éléments d'actif	1 885 014	1 750 987
Caisse d'auto-assurance pour les logements publics	198 654	198 654
Caisse de remises hypothécaires		916 621
	204 922 651 $	209 115 130 $

PASSIF

	1985	1984
Comptes créditeurs (tableau 5)	8 903 690 $	10 932 613 $
Hypothèques et avances:		
Société canadienne d'hypothèques et de logement (tableau 6)	104 688 648	108 212 359
Province du Nouveau-Brunswick (tableau 7)	90 518 916	88 110 959
Obligation en vertu des contrats de location—acquisition (note 4)	271 689	335 069
Réserve générale	341 054	408 855
Caisse d'auto-assurance pour logements publics	198 654	198 654
Caisse de remises hypothécaires		916 621
	204 922 651 $	209 115 130 $

Approuvé par le conseil

....., président

....., administrateur

ÉTAT DES RECETTES ET DÉPENSES POUR L'ANNÉE CLOSE LE 31 MARS 1985

	1985	1984
Recettes		
Contributions — Province du Nouveau-Brunswick	12 762 994 $	14 766 550 $
Produits de fonctionnement	6 700 822	7 663 925
Recettes totales	19 463 816 $	22 430 475 $
Dépenses		
Administration (tableau 8)	8 036 641 $	8 217 711 $
Subventions et autres dépenses de programmes (tableau 9)	11 427 175	14 212 764
Dépenses totales	19 463 816 $	22 430 475 $
Recettes nettes	$	$

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE POUR L'ANNÉE CLOSE LE 31 MARS 1985

	1985	1984
Provenance des fonds		
Opérations courantes —		
Postes hors caisse:		
Dépréciation et amortissement	486 636 $	849 802 $
Gains sur la vente d'immobilisations	(31 902)	(27 845)
	454 734	821 957
Diminution des comptes débiteurs	1 664 719	2 099 038
Diminution des frais payés d'avance	285 737	
Diminution des biens-fonds destinés à la revente	1 112 024	1 180 919
Diminution des investissements dans des projets	1 416 890	
Produits de la vente de biens immobiliers	41 300	31 076
Augmentation des hypothèques et des avances:		
Société canadienne d'hypothèques et de logement		1 090 455
Province du Nouveau-Brunswick	2 407 957	2 311 389
	7 383 361	7 534 834
Utilisation des fonds		
Augmentation des frais payés d'avance		471 782
Augmentation des prêts et des hypothèques à recevoir	969 603	3 878 871
Augmentation des investissements dans des projets		597 955
Acquisition d'immobilisations, contrat de location— acquisition et autres éléments d'actif	939 591	958 970
Diminution des comptes créditeurs	2 028 923	4 736 731
Diminution des hypothèques et des avances— Société canadienne d'hypothèques et de logement	3 523 711	
Diminution de l'obligation en vertu de contrats de location — acquisition	63 380	134 410
Réserve générale	67 801	
	7 593 009	10 778 719
Diminution de l'encaisse au cours de l'année	(209 648)	(3 243 885)
Encaisse et dépôts à terme, au début de l'année	605 939	3 849 824
Encaisse et dépôts à terme, à la fin de l'année	396 291 $	605 939 $

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS AU 31 MARS 1985

Tableau 1 — Comptes débiteurs

	1985	1984
Société canadienne d'hypothèques et de logement	7 079 328 $	8 478 998 $
Divers	146 674	411 723
	7 226 002 $	8 890 721 $

Tableau 2 — Prêts et hypothèques à recevoir

	1985	1984
Logements coopératifs	20 702 182 $	23 937 714 $
Prêts hypothécaires à paiement progressif	1 068 147	1 259 291
Prêts pour l'amélioration des maisons	18 315 414	18 836 327
Prêts pour l'acquisition d'une propriété	32 507 314	27 682 222
Logements pour les ruraux et les autochtones	44 213 801	44 121 701
	116 806 858 $	115 837 255 $

Tableau 3 — Investissements dans des projets

	1985	1984
Projets d'aménagement de terrains		
Au niveau provincial	11 849 222 $	12 980 359 $
Au niveau fédéral-provincial	942 661	1 148 403
	12 791 883 $	14 128 762 $
Projets achevés		
Logements publics	63 248 411	61 865 412
Moins: amortissement accumulé	1 816 982	1 589 413
	61 431 429	60 275 999
Projets en chantier		
Logements publics		1 235 441
	74 223 312 $	75 640 202 $

Tableau 4 — Immobilisations

	Coût	Amortissement accumulé	Valeur comptable nette en 1985	Valeur comptable nette en 1984
Bâtiments	274 109 $	94 097 $	180 012 $	201 014 $
Mobilier et matériel	1 085 926	591 728	494 198	477 924
Améliorations apportées par le locataire	440 070	37 224	402 846	35 029
Véhicules	610 305	365 570	244 735	213 742
	2 410 410 $	1 088 619 $	1 321 791 $	927 709 $

Tableau 5 — Comptes créditeurs

	1985	1984
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 874 077 $	2 195 461 $
Province du Nouveau-Brunswick — autres	2 941 856	2 678 995
— fonds de roulement	1 777 086	3 585 986
Divers	2 310 671	2 472 171
	8 903 690 $	10 932 613 $

Tableau 6 — Hypothèques et avances
Société canadienne d'hypothèques et de logement

	1985	1984
Logements coopératifs	15 338 803 $	17 823 801 $
Aménagement de terrains	3 324 134	3 910 520
Biens-fonds destinés à la revente	399 776	969 139
Logements publics	52 469 743	52 606 106
Logements pour les ruraux et les autochtones	33 156 192	32 902 793
	104 688 648 $	108 212 359 $

Tableau 7 — Hypothèques et avances
Province du Nouveau-Brunswick

	1985	1984
Logements coopératifs	5 363 379 $	6 113 913 $
Aménagement de terrains	9 467 749	10 218 242
Biens-fonds destinés à la revente	366 786	909 448
Logements publics	8 961 687	8 905 334
Logements pour les ruraux et les autochtones	11 057 609	11 218 908
Emprunts de petites sommes	50 822 728	46 518 549
Autres	4 478 978	4 226 565
	90 518 916 $	88 110 959 $

Tableau 8 — Administration

	1985	1984
Publicité	12 325 $	35 720 $
Amortissement	250 351	572 945
Frais bancaires	27 120	14 767
Contributions à la recherche	7 880	7 505
Congrès, colloques et formation du personnel	66 215	30 857
Informatique	232 600	322 928
Dépréciation	236 285	276 857
Jetons de présence	18 952	20 516
Avantages sociaux	470 853	438 462
Intérêts — obligation en vertu de contrats de location — acquisition	43 738	46 647
Déménagement	44 121	11 071
Frais de location de locaux et frais connexes	490 838	416 110
Frais de location de matériel de bureau et frais connexes	202 223	197 094
Frais d'affranchissement	69 251	64 236
Impression, papeterie et fournitures	258 327	225 751
Honoraires	433 179	615 640
Traitements	4 400 036	4 219 831
Téléphone	192 156	215 479
Frais de déplacement	513 869	395 590
Frais divers	66 322	89 705
	8 036 641 $	8 217 711 $

Tableau 9 — Subventions et autres dépenses de programmes

	1985	1984
Aide à l'acquisition d'une maison	709 $	7 052 $
Logements coopératifs	180 009	463 868
Démonstration de logements	400	132 381
Réparations d'urgence	20 401	21 386
Prêts hypothécaires à paiement progressif	123 890	172 310
Économie domestique d'énergie	3 500	511 500
Sécurité-Maisons		53 647
Logements publics	7 608 431	6 946 847
Aménagement de terrains	432 714	173 011
Aide hypothécaire et encouragement à l'acquisition d'une propriété	185 810	2 738 071
Suppléments de loyer — personnes âgées et personnes handicapées	1 202 945	852 490
Logements pour les ruraux et les autochtones	1 509 218	2 025 071
Emprunts de petites sommes	159 148	115 130
	11 427 175 $	14 212 764 $

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 MARS 1985

1. Description des programmes

A. Programme de logements coopératifs — programme d'accession à la propriété dans le cadre duquel des groupes de familles participent conjointement à la construction de leurs propres maisons. Les frais du programme sont partagés à 75 % et à 25 % respectivement par les gouvernements fédéral et provincial.

B. Programme d'emprunt de petites sommes — programme conçu pour aider les familles à faible revenu à se faire construire une maison unifamiliale ou à réparer celle qu'elles ont déjà. Les subventions, sous forme de taux d'intérêt réduits, et les fonds de capital accordés dans le cadre du programme sont fournis par le gouvernement provincial.

C. Programme de logements pour les ruraux et les autochtones — programme favorisant l'accession à la propriété des familles à faible revenu vivant dans des régions dont la population est clairsemée. Les paiements hypothécaires sont basés sur le revenu familial; le financement des immobilisations et les subventions de fonctionnement sont partagés à 75 % par le fédéral et à 25 % par le provincial.

D. Projets d'aménagement de terrains — programme de "banque" de terrains consistant en l'achat de blocs de terrain en vue de leur aménagement résidentiel. Le financement de ces investissements est assuré principalement par le gouvernement provincial; cependant, certains projets sont financés dans un rapport de 90 % et 10 % et de 75 % et 25 % respectivement par les gouvernements fédéral et provincial.

E. Programme de logements publics — programme fournissant des logements locatifs subventionnés aux familles à faible revenu et aux personnes âgées. Les loyers sont basés sur le revenu familial mensuel. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick absorbe environ 50% du coût total du partage des frais.

2. Sommaire des principales règles de comptabilité

A. Biens-fonds destinés à la revente

Tous les frais des unités d'habitations dont la Société a repris possession dans le cadre des programmes de logements coopératifs, d'emprunt de petites sommes, de logements pour les ruraux et les autochtones et de prêts hypothécaires à paiement progressif, sont compris ici. Aucune provision sur les pertes n'a été établie relativement à ces biens-fonds.

B. Investissements dans des prêts, des hypothèques et des projets

Les actifs détaillés aux tableaux 2 et 3 de ces états financiers sont inscrits dans les comptes de la Société au prix coûtant. Aucune provision pour pertes n'est établie relativement à ces investissements. Le coût des projets de logements publics (tableau 3) est amorti sur environ 50 années.

C. Amortissement

L'amortissement des biens immobilisés, détaillé au tableau 4, est calculé aux taux suivants:

Bâtiments	10 % (amortissement constant)
Mobilier et matériel	10 % (amortissement constant)
Améliorations apportées par le locataire	20 % (amortissement constant)
Véhicules	30 % (amortissement constant)

D. Autres éléments d'actif

Les décaissements pour payer les honoraires des experts-conseils en informatique et le logiciel sont considérés comme des frais de développement reportés et font partie du poste Autres éléments d'actif dans les états financiers. Ces frais sont amortis sur cinq années.

E. Auto-assurance

La Société a une provision de propre assureur pour son programme de logements publics. Les sommes qu'elle a reçues antérieurement à ce titre pour ses programmes d'emprunt de petites sommes et de logements coopératifs ont été rendues pendant l'année aux propriétaires des biens-fonds visés.

F. Revenu d'intérêt

La Société n'enregistre à titre de revenu que la partie des intérêts créditeurs s'appliquant aux fonds de capital accordés par le gouvernement provincial pour la réalisation des programmes de la Société, tel qu'indiqué dans la note 1.

G. Pertes de fonctionnement découlant des projets d'habitations

La Société enregistre dans son état des recettes et dépenses la partie des pertes de fonctionnement découlant des projets d'habitations pour l'année se terminant le 31 décembre qui précède la fin de l'exercice de la Société. La partie des dépenses nettes découlant des projets d'habitations, à l'exception de l'amortissement, pour le trimestre se terminant le 31 mars est enregistrée dans ses états financiers à titre de frais payés d'avance.

3. Actif sous contrat de location-acquisition

La Société a conclu une entente de location au cours de l'année financière 1981-1982, entente relative à l'installation d'un nouveau système informatique. Ce bail est amorti sur une période de 86 mois et sera échu le 31 mai 1988. L'équipement acquis postérieurement est amorti pour la période non écoulée du bail. Après mars 1985, la Société a conclu une entente de location pour un nouvel ordinateur livré en juillet 1985.

4. Obligation en vertu de contrats de location-acquisition

Voici le barème des paiements locatifs minimals en vertu des contrats de location-acquisition. Le dernier de ces contrats expire le 31 mai 1988.

Année financière	Paiement
1986	107 118 $
1987	107 118
1988	107 118
1989	17 853
Montant total des paiements minimals	339 207
Moins: les intérêts	67 518
Solde de l'obligation en vertu des contrats de location-acquisition	271 689 $

5. Données comparatives

Les données comparatives de 1984 ont été reclassifiées dans les cas où il fallait se conformer à la présentation de 1985.